

دورة

عقد التأجير التمويلي

(دراسة شرعية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي)

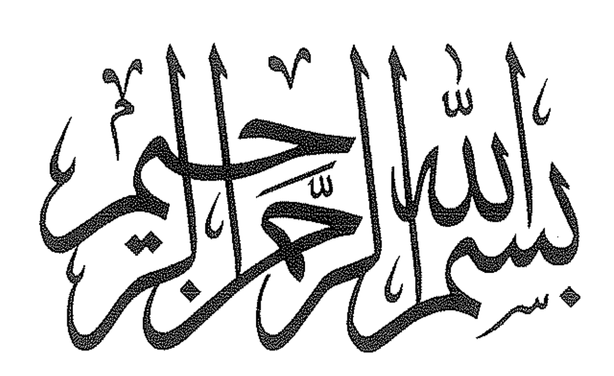
إعداد فضيلة الشيخ

الدكتور: يوسف الشبيلي

الأستاذ بالمعهد العالي للقضاء

المنعقدة بتاريخ ٢-١/٤/١٤٣١هـ

الموافق ١٩-٢١/١٢/٢٠٠٩م


بسم الله الرحمن الرحيم



المبحث الأول

مفهوم الإيجار التمويلي (Finance Lease)

هو نظام تمويلي يقوم فيه المؤجر(الممول) بإيجار أصل رأسمالي على المستأجر بحيث يتملك المستأجر منفعة الأصل طيلة مدة الإجارة مقابل دفعات إيجارية دورية، مع احتفاظ المؤجر لملكية الأصل وحتى نهاية العقد، ويكون للمستأجر حق تملك الأصل عند نهاية مدة الإيجار -على أن تكون دفعات الإجارة قد غطت تكلفة الأصل وهامش ربح محدد- أو إعادة الأصل للمؤجر في نهاية مدة الإيجار أو تجديد عقد الإيجار مرة أخرى.

ومن هنا يتضح أنه ليس بالضرورة أن ينتقل الأصل المؤجر إلى المستأجر في نهاية مدة الإيجار، **فثمة أربعة احتمالات:**

الأول: أن تنتقل ملكيته للمستأجر.

والثاني: أن يعاد إيجاره مرة أخرى.

والثالث: أن يرجع للمؤجر مرة أخرى.

والرابع: أن يكون العمر الافتراضي للأصل المؤجر قد استهلك ولم يعد له قيمة اقتصادية.

وعرف مشروع النظام الجديد عقد الإيجار التمويلي بأنه:

كل عقد يقوم فيه المؤجر بإيجار أراض أو منشآت قائمة أو أصول منقولة أو منافع أو خدمات أو حقوق معنوية ليقوم بإيجارها، بأن كان مالكاً لها أو لمنفعتها أو قادراً على تملكها أو قادراً على إقامتها وذلك إذا كان حصول المؤجر عليها بغرض إيجارها للغير على سبيل الاحتراف.

التعريف بمشروع نظام الإيجار التمويلي:

هذا المشروع ضمن خمسة مشروعات تصنف ضمن المشروعات المالية، وهي:

١. **نظام التمويل العقاري.**

٢. **نظام مراقبة شركات التمويل.**

٣. **نظام الإيجار التمويلي.**

٤. **نظام الرهن العقاري المسجل.**

٥. **نظام التنفيذ.**

ويقع هذا النظام في ثمان وعشرين مادة، ومقسم إلى أربعة أبواب:

الباب الأول: **عقد الإيجار التمويلي.**

والباب الثاني: **تسجيل عقد الإيجار التمويلي.**

والباب الثالث: **الفصل في المنازعات.**

والباب الرابع: **أحكام ختامية.**

المبحث الثاني
أنواع الإيجار التمويلي

يتنوع الإيجار التمويلي باعتبارات متعددة:

١. فمن حيث محل الإجارة قد يكون:

أ- إيجار **عقارات**: ويعد هذا النوع من الإيجار تمويلاً طويل الأجل.

ب- إيجار **منقولات**: وهو من التمويل المتوسط أو طويل الأجل، ويشمل إيجار المعدات والمركبات ومنافع العقارات والخدمات والحقوق المعنوية.

٢. ومن حيث صفة المعقود عليه:

أ- فقد يكون المعقود عليه **معيناً**، كهذه الدار، أو تلك السيارة.

ب- أو يكون **موصوفاً** في الذمة، مثل استئجار منزل صفاته كذا وكذا يكون تحت الإنشاء، أو استئجار سيارة موصوفة في الذمة غير معينة.

المبحث الثالث
التكييف الشرعي والقانوني للإيجار التمويلي

أولاً- التكييف الشرعي:

اختلف العلماء المعاصرون في تكييف الإيجار المنتهي بالتمليك. ولهم في ذلك **ثلاثة اتجاهات:**

١. **تخريجه على بيع التقسيط:**

فيرى أصحاب هذا الاتجاه، أن حقيقة هذا العقد أنه بيع تقسيط لأن المتعاقدين قصدا أن يكون الإيجار عقداً يستر العقد الحقيقي، وهو البيع بالتقسيط ،فهو بيع تقسيط مشروط بعدم انتقال الملكية للمشتري إلا بعد سداد جميع الأقساط.

ويناقش هذا التخريج بأن العين المؤجرة تكون من ضمان المؤجر مما يدل على أن الإجارة مقصودة، ثم إن اشتراط عدم انتقال الملكية إلا بعد سداد جميع الأقساط لا يصح؛ لأن المؤجل هنا معين وليس موصوفاً في الذمة، وتأجيل تسليم المعين لا يصح باتفاق الفقهاء.

٢. **تخريجه على عقد الإجارة والبيع المعلق:**

أي أن المعاملة تشتمل ابتداءً على عقدين: الإجارة والبيع المعلق على سداد دفعات الإجارة.

وقد أخذ بهذا الاتجاه هيئة كبار العلماء بالمملكة، ولذا صدر القرار بتحريمه؛ لأمرين:

الأول: أنه يتضمن اشتراط عقد في عقد، وقد نهى صلى الله عليه وسلم عن بيعتين في بيعة.

أجيب :بأن محل النهي فيما إذا كان اجتماع العقدين في محل واحد ووقت واحد، أو ترتب على اجتماع العقدين محظور من ربا أو غرر.

والثاني: أن فيه غرراً لأن المستأجر لو لم يتمكن من تسديد أي دفعة فسوف يخسر جميع الأقساط السابقة، وتعود ملكية السلعة للبائع.

أجيب :بأن ما دفعه المستأجر من دفعات لم يذهب عليه فهو في مقابل انتفاعه بالأصل المؤجر، ثم إن هذا الاعتراض يرد على الإجارة التشغيلية؛ فإن مقتضى عقد الإجارة أن المستأجر إذا لم يوف المؤجر أجرته فله حق الفسخ.

٣. **أنه عقد إجارة مع وعد بالهبة أو بالبيع:**

ويرى أصحاب هذا الاتجاه أن الوعد ملزم، وإنما جعلوا التمليك بالوعد لا بالعقد لئلا يكون من بيعتين في بيعة. ويفرق أصحاب هذا الاتجاه بين **"العقد"** و **"المواعدة"** و **"الوعد"** فالتمليك بعقد بيع معلق لا يجوز؛ لأنه من البيعتين في بيعة. والمواعدة الملزمة للطرفين لا تجوز كذلك؛ لأنها تشبه العقد نفسه، واستندوا في ذلك على ما ذهب إليه المالكية من التفرقة بين العدة والمواعدة، فالعدة: أن يعد أحدهما الآخر، وهي لازمة إذا كانت على سبب ودخول الموعود في كلفة بسببها. والمواعدة : أن يعد كل منهما الآخر، وهي لا تصح عندهم فيما لا يصح وقوعه في الحال، فأجروا عليها حكم البيع، وأما الوعد الملزم فيجوز، وليس له حكم العقد؛ إذ يختلف عن العقد في أمور:

أ- في الوعد الملزم يبقى الأصل في ملك البائع وضمانه عليه إلى حين التعاقد.

ب- لا تنتقل الملكية في الوعد الملزم بل لابد من إبرام عقد لاحق.

ت- في الوعد الملزم إذا نكل الواعد فيطالب بالتعويض عن الضرر ولا يطالب بالدخول في العقد.

وهذا الاتجاه هو ما أخذ به مجمع الفقه الإسلامي، وهيئة المحاسبة والمراجعة. وقد تضمن القرار ضوابط الصور الجائزة والممنوعة منه، ونصه:

"الإيجار المنتهي بالتمليك:

أولا: ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي:

أ-ضابط **المنع**: أن يرد عقدان مختلفان، في وقت واحد، على عين واحدة، في زمن واحد.

المبحث السادس
مراحل الإيجار التمويلي وأحكام كل مرحلة

المرحلة الأولى: الوعد بالاستئجار:

وهي طلب المستأجر من المؤجر شراء الأصل ووعده بالاستئجار منه، ويعد هذا الطلب وعداً لا عقداً، ويجري عليه أحكام الوعد. واختلف في حكم الإلزام به، والأظهر أنه إن كان الإلزام يترتب عليه إجبار الواعد على الدخول في العقد فيحرم؛ إذ لا فرق في هذه الحال بين الوعد الملزم والعقد. وأما إن كان يترتب عليه أن يتحمل الضرر الفعلي في حال إخلافه لوعده ولا يجبر على الدخول في العقد فالأظهر هو جواز الوعد الملزم في هذه الحال؛ إذ لا يلحق بالعقد.

أحكامها:

١- يجوز إبرام هذا الوعد ولو لم يكن المؤجر مالكاً للعين المؤجرة.

٢- يجوز أن يكون الموعود باستئجاره معيناً كهذا العقار، أو موصوفاً في الذمة، كسيارة صفاتها كذا وكذا.

٣- يجوز أن يقتطع المؤجر مبلغاً محدداً ضماناً للجدية، بشرط ألا يقتطع منه في حال عدول المستأجر عن وعده إلا بقدر الضرر الفعلي.

٤- يجوز تحميل الواعد تكلفة دراسة تثمين العقار والدراسة الائتمانية سواء تم التعاقد أم لم يتم.

٥- يجوز للمستأجر تحديد أوصاف الأصل المراد استئجاره مع المورد أو المنتج أو المقاول، ويكون المستأجر مسئولاً عما يترتب على اختياره للأصل، وإن حددت الأوصاف بناء على موافقة المؤجر فلا تكون ملزمة إلا في حدود الموافقة. (م ٤).

٦- يجوز أن يفوض المؤجر المستأجر بتسلم الأصل المؤجر مباشرة من المورد أو المنتج أو المقاول، شريطة ألا يبرم عقد الإجارة إلا بعد تسلم المؤجر ما يفيد تعيين تلك الأصول له إما بمحضر تسلم أو شهادات حيازة أو أوراق ملكية. (ينظر م ٥).

المرحلة الثانية: الإيجار:

الأحكام:

أولاً- أحكام ضمان العين المؤجرة وصيانتها:

ينص مشروع النظام الجديد على أن الصيانة التشغيلية يتحملها المستأجر، وأما الصيانة الأساسية فإنها تلزم المؤجر ما لم يتفق الطرفان على التزام المستأجر بها؛ وتكون حينئذ فيما ينشأ عن استخدام المستأجر للأصل دونما يكون ناشئًا من خلل أو عيب في الأصل المؤجر (م٧) وأما فيما يتعلق بضمان الأصل المؤجر فنصت المادة التاسعة على ما يلي:

١- لا يتحمل المستأجر تبعة هلاك الأصل المؤجر ما لم يتعد أو يفرط، فإن كان الهلاك بتعدٍّ أو تفريط من المستأجر؛ فيتحمل المستأجر قيمة الأصل عند الهلاك باستثناء ما يغطيه التأمين إن وجد.

٢- يتحمل المؤجر تبعة الهلاك إذا كان بسببه أو بقوة قاهرة.

٣- يتحمل المؤجر التأمين التعاوني على الأصل المؤجر، ولا يجوز اشتراطه على المستأجر.

ومن الناحية الشرعية فإن المسئولية عن الأعيان المؤجرة تتنوع بحسب نوع الضرر الذي يلحق بها. ويمكن أن تقسم هذه المسئولية إلى أربعة أقسام:

القسم الأول: الصيانة التشغيلية العادية:

وهي ما يستلزمه استعمال العين المؤجرة لاستمرارية استخدامها، مثل: تزويد الآلات بالمياه والوقود والزيوت، وتنظيف الأجزاء الداخلية، وتغيير الأجزاء الصغيرة غير الجوهرية التي تستهلك بسبب الاستعمال. فالأصل أن المسئولية عن هذه الصيانة على المستأجر؛ لأنها بسبب استعماله. كما نص على ذلك أهل العلم. قال ابن قدامة: "وعلى المكري ما يتمكن به من الانتفاع, كتسليم مفاتيح الدار والحمام; لأن عليه التمكين من الانتفاع...وما كان لاستيفاء المنافع, كالحبل والدلو والبكرة, فعلى المكتري" [٢].

القسم الثاني: الصيانة الوقائية الدورية:

وتتمثل في أعمال محددة تتم في آجال معلومة يتم فيها تغيير بعض الأجزاء، وضبط وتجديد البعض الآخر، وتشمل كذلك كل ما يمكن ضبطه بالوصف أو المقدار أو العرف في العقد؛ سواء أكانت الصيانة مجرد عمل أم كانت عملاً، فهذا النوع من الصيانة الأصل فيه أنه على المؤجر ويجوز تحميله على المستأجر بالشرط عند عامة أهل العلم؛ لأنه عمل منضبط والغرر فيه يسير [٣].

القسم الثالث: الصيانة الأساسية الطارئة:

وتشمل ما ينبغي عمله لمواجهة ما يطرأ من أعطال فنية أساسية على الأعيان المؤجرة. ولا خلاف بين أهل العلم على أن الأصل في هذا النوع أنه واجب على المؤجر؛ لأنه مما يلزم لأصل الانتفاع لا لكماله، ولا يضمنه المستأجر إلا في حال تعديه أو تفريطه، فإن شرط في العقد أن يغرم

---

[٢] المغني ٥/٢٦٥ الفروع ٤/٤٤٩.

[٣] انظر أمثلة لهذا النوع فيما ذكره الفقهاء المتقدمون في: المبسوط ١٥/١٥٧ المدونة ٣/٥١٥ مجلة مجمع الفقه ١١/٢/١٦٧.

المستأجر هذه الأعمال فهو شرط باطل عند عامة أهل العلم؛ لأن فيه غرراً فاحشاً، إذ يؤدي إلى جعل الأجرة ما سمي في العقد مع نفقات الصيانة المجهولة، فيؤدي إلى جهالة الأجرة. والعلم بها شرط لصحة الإجارة.[٤]

القسم الرابع: ضمان تلف العين المؤجرة:

ويشمل تحمل المسئولية عن تلف العين بسبب حريق أو سرقة أو كارثة طبيعية، أو غير ذلك، ولا خلاف بين أهل العلم على أن الأصل في هذا الضمان أنه على المؤجر، وأن يد المستأجر يد أمانة، فلا يضمن إلا في حال التعدي أو التفريط، فإن شرط عليه الضمان مطلقاً فهو شرط باطل عند عامة الفقهاء؛ لما فيه من الغرر، والمستأجر على خطر، فقد تسلم العين فيغنم النقص في الأجرة بسبب ضمانه، وقد تهلك هلاكاً كلياً بجائحة أو غيرها فيغرم[٥].

ولا شك أن تحميل المستأجر الصيانة الأساسية وضمان التلف مطلقاً فيه غرر كبير، وإضرار بالمستأجر، ومن جانب آخر فإن إثبات تعديه أو تفريطه في استعماله للعين المؤجرة يكاد يكون متعذراً في كثير من الحالات، لكونه ينفرد باستعمال العين بعيداً عن نظر المؤجر، وأي تلف يقع على العين — ولو كان لسوء استخدامه- فمن الطبيعي أن يدعي عدم تعديه أو تفريطه، لما جبلت عليه النفس الإنسانية من إنكار ما عليها. ودفع الضرر عن المستأجر ينبغي ألا يكون بتحميله على المؤجر؛ فلا ضرر ولا ضرار.

---

[٤] انظر: المبسوط١٥/١٥٧، حاشية الدسوقي ٤/٤٨ تحفة المحتاج ٦/١٢٧ شرح المنتهى ٢/٢٦.

[٥] المبسوط ١٥/١٥٧ حاشية الدسوقي ٤/٤٨ مغني المحتاج ٣/٤٤٤ المغني ٥/٣١٢.

ومن الوسائل المطروحة في هذه المسألة لتقليل مخاطر المؤجر، ما يلي:

- **تحميل المستأجر عبء إثبات عدم التعدي والتفريط**، بأن يتضمن عقد الإجارة شرطاً بأن أي ضرر أو تلف أو عطل يقع في العين المؤجرة فالأصل أن يتحمله المستأجر، ما لم يثبت عدم تعديه أو تفريطه في ذلك الضرر، ومن طرق الإثبات:

أ- وقوع أسباب ظاهرة، كالكوارث، ونحوها.

ب- شهادة أهل الخبرة بأن في العين المؤجرة خللاً مصنعياً أو أن في الدار عيباً هندسياً، ونحو ذلك.

ت- شهادة الجهات الأمنية بأن الحريق لم يكن بتفريط من المستأجر ، ونحو ذلك، وكذا شهادة أهل الخبرة بأن التلف الحادث لم يكن بتفريط من المستأجر وإنما لأمر خارج، مثل تلف محركات الطائرة المستأجرة بسبب الاصطدام بالنسور.

ث- وقوع التلف في أجزاء لا يتصور فيها الإهمال، مثل تشقق الجدران، وزوال دهان السيارة.

والمسوغ لجواز هذا الشرط ما فيه من المصلحة وصيانة أموال الناس، وسد ذريعة الفساد وإهمال الأموال للعلم بعدم الضمان. ونظير ذلك ما ذهب إليه فقهاء المالكية من تضمين الصناع؛ للمصلحة العامة[٦]. فالمصلحة التي حملتهم على تضمين الصناع متحققة في المستأجرين. وقد أخذ بهذا الرأي مؤتمر المصارف الإسلامية المنعقد بالكويت عام ٢٠٠٩.

٢- **إبرام عقد صيانة مع المستأجر منفصل عن عقد الإجارة**، وتخصم قيمة العقد من الأجرة المستحقة على المستأجر، ولا يصح في هذا العقد أن يشمل ضمان الهلاك.

٣- **توكيل المستأجر بالقيام بأعمال الصيانة الأساسية**، ويعلى بقدر تكاليفها قسط الأجرة المتغيرة، بشرط أن يكون لذلك حد أعلى، ولا يجوز أن يشتمل ذلك على ضمان الهلاك.



[٦] بداية المجتهد ٢/٢٣١ البهجة شرح التحفة ٢/٢٨٢.



ثانياً- اشتراط التأمين في عقد الإيجار:

يتضمن عقد الإيجار التمويلي عادة شرط بالتأمين على الأصل المؤجر وعلى المستأجر، والحديث عن هذا الشرط في مسألتين:

المسألة الأولى: حكم تحميل المستأجر مسئولية التأمين:

التأمين المرتبط بالإيجار التمويلي على نوعين:

الأول: تأمين الحياة على المستأجر، بحيث إنه إذا توفي المستأجر فتتحمل شركة التأمين دفع الدفعات المتبقية من عقد الإجارة لتنتقل ملكيته إلى الورثة، والأظهر أن هذا النوع من التأمين يجوز تحميله على المستأجر سواء باشر بنفسه التعاقد مع شركة التأمين أم تولت الشركة المؤجرة ذلك وحملته أقساط التأمين ضمن الدفعات الإيجارية؛ لأن التأمين هنا من مصلحته؛ حتى لا يخسر ورثته البيت بوفاته.

والثاني: تأمين على الأصول المؤجرة ضد الهلاك، والأصل أن هذا النوع من التأمين يتحمله المؤجر، لما سبق من أن ضمان العين المؤجرة على المؤجر باتفاق الفقهاء، ولا مانع من أن تضمن الدفعات الإيجارية على المستأجر تكلفة أقساط التأمين التي يدفعها المؤجر لشركة التأمين، وذهبت بعض الهيئات إلى جواز تحميل المستأجر هذه التكاليف من خلال الأجرة المتغيرة شريطة أن يكون للتغير في القسط الإيجاري حد أعلى، وفي كل الحالات يجب أن يكون الذي يتعاقد مع شركة التأمين هو المؤجر وليس المستأجر وهو من يتحمل مسئولية التأمين، ولو قصرت شركة التأمين في التعويض فيجب أن يكون هو من يتحمل الهلاك ولا يجوز أن ينص في العقد على خلاف ذلك.

وتعمد بعض شركات الإيجار إلى أن تضع على المستأجر شرطاً بأنه في حال وقوع حادث على السيارة المؤجرة فيتحمل المستأجر مبلغاً معلوماً بحد أعلى، ولو كان الحادث بغير تسبب منه. وهذا الشرط محل نظر فهو ينقل مسئولية الضمان إلى المستأجر.



وفي حال دفع شركة التأمين التعويض التأميني للمؤجر سواء في النوع الأول أم النـــوع الثـــاني، فمقتضى العدل أن يأخذ المؤجر بقدر الدفعات الإيجارية المتبقية فقط (سعر التنفيذ) وما زاد على ذلك فيرده للمستأجر أو لورثته.

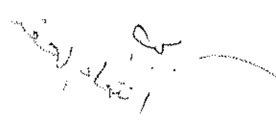
المسألة الثانية: التأمين التجاري والتعاوني والفروق بينهما:

التأمين على نوعين:

الأول: التأمين التجاري، وفيه تتولى إدارة التأمين شركة لها ذمة مستقلة عن ذمم المـــؤمن لهـــم، وتستحق هذه الشركة جميع أقساط التأمين في مقابل التزامها بدفع مبالغ التأمين عند استحقاقها، وما يتبقى لديها من فائض أقساط التأمين بعد دفع التعويضات فإنها لا تعيده للمؤمن لهم، لأنهـــا تعتبره عوضاً في مقابل التزامها بالتعويضات المتفق عليها، وإذا لم تفِ الأقساط المحصلة لدفع كـــل التعويضات فلا يحق لها الرجوع عليهم بطلب زيادة أقساط التأمين، وإنما تتحمل هي تلك الزيادة في التعويضات. وهذا هو عين المتاجرة بالغرر المنهي عنه، وأكل أموال الناس بالباطل.

والثاني: التأمين التعاوني، وفيه يشترك مجموعة من الأشخاص يكونون معرضين لأخطار متشابهة على تلافي الأضرار الناشئة عن تلك الأخطار، وذلك بدفع اشتراكات في صندوق تأمين له ذمـــة مالية مستقلة، بحيث يتم منه التعويض عن الأضرار التي تلحق المشتركين من جراء وقوع الأخطار المؤمن لها، ويتولى إدارة الصندوق هيئة مختارة من حملة الوثائق أو شركة مستقلة وتأخـــذ جهـــة الإدارة أجراً مقابل إدارتها أعمال التأمين كما تأخذ أجراً أو حصـــة مـــن الأربـــاح في مقابـــل استثمارها لأموال الصندوق بصفتها وكيلاً بأجر أو مضارباً.

ويلحظ أنه في كلا النوعين قد تتولى إدارة التأمين شركة تهدف إلى الـــربح، إلا أن ثمـــة فـــروق بينهما، من أبرزها:



ب-ضابط الجواز:

١-وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر، زماناً بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة ، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة ، والخيار يوازي الوعد في الأحكام.

٢-أن تكون الإجارة فعلية وليست ساترة للبيع.

٣-أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من ضرر غير ناشئ من تعد المستأجر أو تفريطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة.

٤-إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً لا تجارياً ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر.

٥-يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة وأحكام البيع عند تملك العين.

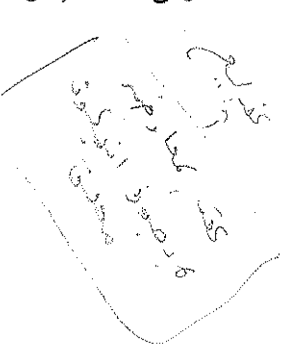
٦-تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة.

ثانياً- من صور العقد الممنوعة:

أ- عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجرة خلال المدة المحددة، دون إبرام عقد جديد، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعاً تلقائياً.

ب-إجارة عين لشخص بأجرة معلومة، ولمدة معلومة، مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة، أو مضاف إلى وقت في المستقبل.

جـ -عقد إجارة حقيقي واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر، ويكون مؤجلاً إلى أجل طويل محدد (هو آخر مدة عقد الإيجار).





ثالثاً- من صور العقد الجائزة:

أ-عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر، معلقاً على سداد كامل الأجرة وذلك بعقد مستقل، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة.

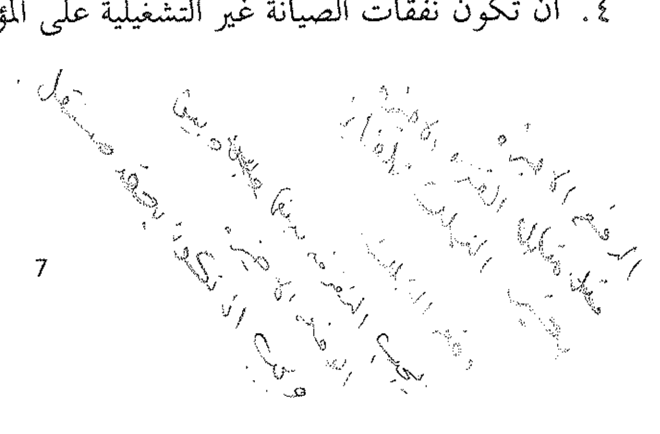
ب-عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة .

جـ-عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة، واقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان.

د-عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجرة معلومة، في مدة معلومة، ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق.اهـ

وفي الحقيقة فليس ثمة تعارض بين قرار المجمع وقرار هيئة كبار العلماء بالمملكة، فما تضمنه قرار الهيئة ينطبق على الصور الممنوعة التي تضمنها قرار المجمع. وعلى هذا فيمكن أن نستخلص ضوابط الإيجار المنتهي بالتمليك على النحو الآتي:

١. أن تطبق أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة وأحكام البيع أو الهبة بعد انتقال الملكية .
٢. أن يكون ضمان العين المؤجرة في خلال فترة الإجارة على المالك.
٣. إذا اشتمل العقد على التأمين فيجب أن يكون التأمين تعاونياً.
٤. أن تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة .





ثانياً- التكييف القانوني للإيجار التمويلي:

تغلب أكثر القوانين الجانب التمويلي في هذا العقد على الجانب الإيجاري منه، فهي تصنف هذا العقد على أنه من صيغ التمويل، وتجري عليه أحكام البيع بالتقسيط مع تأخر الملكية. وترتيباً على ذلك، فالقوانين تجري الأحكام الآتية على هذا العقد:

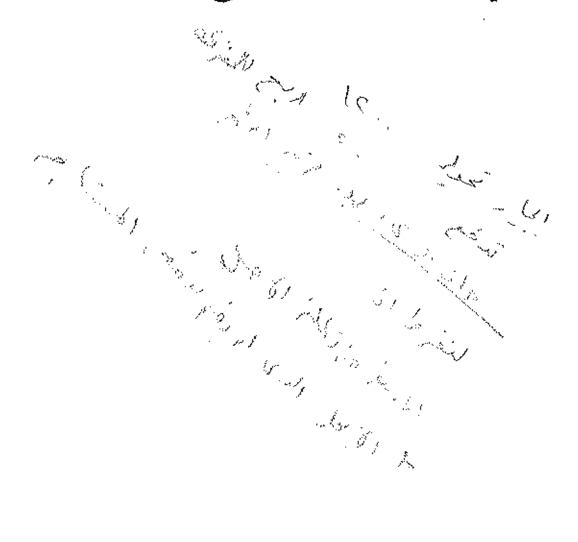
١- نفقات الصيانة بجميع أنواعها يتحملها المستأجر.

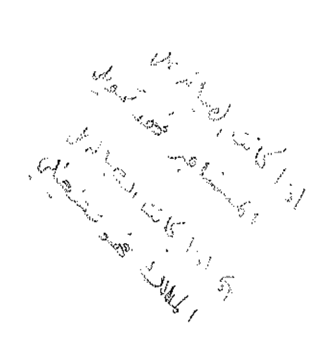
٢- وضمان هلاك الأصل يكون من مسئولية المستأجر.

٣- ويعامل الممول (المؤجر) ضريبياً ومحاسبياً كما لو كان العقد بيع تقسيط.

وفي المملكة تتجه مصلحة الزكاة والدخل إلى معاملة شركات الإيجار المنتهي بالتمليك زكوياً معاملة شركات التقسيط، فتضم إلى الوعاء الزكوي صافي قيمة الاستثمار الذي يساوي المتبقي من الدفعات الإيجارية بما يعادل تكلفة الأصل المؤجر بالإضافة إلى المستحق من الدفعات التي لم تسلم، أي أنها أوجبت الزكاة في الدفعات الإيجارية كما لو كانت ديون تقسيط، ولا تزال هناك دعاوى اعتراض من قبل عدد من شركات الإيجار التمويلي على المتبع في المصلحة.

وأما مشروع نظام الإيجار التمويلي فهو واضح بجلاء في تكييفه للعقد على أنه إجارة تنتهي بالتمليك، وليس بيع تقسيط، وذلك في عدد من المواد التي اشتمل عليها المشروع.





المبحث الرابع
مقارنة الإيجار التمويلي بغيره من العقود

أولاً–مقارنته بعقد الإجارة التشغيلي:

يختلف الإيجار التمويلي عن الإيجار التشغيلي في أمور:

الأول: الإيجار التشغيلي يشتمل على عقد واحد، بينما الإيجار التمويلي يشتمل على عقدين متتاليين: عقد الإجارة ثم عقد التمليك.

والثاني: مقصود المستأجر في الإجارة التشغيلية الانتفاع بالعين فقط، بينما في الإجارة التمويلية يقصد المستأجر الانتفاع بالعين.

والثالث: دفعات الإجارة في الإيجار التمويل تغطي تكلفة الأصل وهامش ربحي للمؤجر، بينما في الإجارة التشغيلية لا يلزم ذلك.

٢– مقارنته ببيع التقسيط:

يختلف الإيجار التمويلي عن بيع التقسيط في أمور:

١– في بيع التقسيط تنتقل ملكية العين فوراً عند إبرام العقد من البائع إلى المشتري، بخلاف الإيجار التمويلي فلا تنتقل الملكية إلا بعد انتهاء الإجارة وإبرام عقد التمليك.

٢– في بيع التقسيط تعد الأقساط ديناً لازماً في ذمة المشتري بعد إبرام العقد، بينما في الإيجار التمويلي تعد دفعات الإجارة ديوناً غير مستقرة إلا بعد التمكن من استيفاء المنفعة.

٣– في بيع التقسيط تثبت ملكية البائع بعد البيع في الدين الذي في ذمة المشتري، ولذا لا يجوز بيع هذا الدين ولا تصكيكه؛ لأنه من تداول الديون، بينما في الإيجار التمويلي تثبت ملكة المؤجر للأصول المؤجرة ولذا يجوز تصكيك هذا الحق.

المبحث الخامس
أركان الإيجار التمويلي وشروط وأحكام كل ركن

الركن الأول: الصيغة (عقد الإيجار):

١. يشترط في الصيغة ثلاثة شروط:

أ- وضوح الدلالة، وأصرح دلالة هي الفعل الماضي والجملة الاسمية ك(آجر الطرف الأول الطرف الثاني).

ب- مطابقة القبول للإيجاب.

ت- الاتصال عرفاً.

٢. عقد الإجارة عقد لازم لا يملك أي من الطرفين فسخه أو تعديله إلا بموافقة الآخر، ولكن يمكن فسخه بالعذر الطارئ.

٣. يصح أن تكون الإجارة منجزة، أو مضافة إلى زمن في المستقبل.

٤. التمهيد في صياغة العقد يجب أن يتضمن ما يفيد ملكية المؤجر للعين، وموافقة الطرفين وهما بكامل الأهلية على إبرام العقد.

٥. يجوز أخذ العربون عند إبرام عقد الإجارة، ويكون جزءً معجلاً في حال نفاذ الأجرة، وفي حال العدول يحق للمؤجر أخذه.

الركن الثاني: العاقدان:

يشترط في العاقدين كمال الأهلية، والمقصود بذلك أهلية الأداء وهي: البلوغ والعقل والرشد وهو حسن التصرف في المال. وفي صياغة العقد يجب أن تتضمن الصياغة الإشارة إلى توافر هذه الشروط، وهي:

أ- كمال الأهلية في العاقدين.

ب- تحقق الرضى منهما.

ت- معاينة المستأجر للأصل المؤجر وعلمه به.

واشترط مشروع النظام في المؤجر أن يكون شركة مساهمة مرخص لها بمزاولة هذا النشاط.

حقوق والتزامات المؤجر:

أ- يثبت للمؤجر الأجرة المتفق عليها بتمكين المستأجر من الانتفاع ولو لم يستوف المنفعة فعلاً.

ب- للمؤجر بيع الأصل المؤجر، وتنتقل الملكية محملة بعقد الإيجار التمويلي (م١٥)، ولا يجوز للمؤجر إجارة الأصل المؤجر خلال المدة المتبقية من عقد الإجارة؛ لأنه بيع دين بدين، ويجوز أن يؤجره إجارة مضافة لما بعد انتهاء عقد الإجارة الأول ما لم يكن منتهياً بحق التمليك.

ت- لا يجوز للمؤجر أن يشترط براءته من عيوب العين المؤجرة التي تخل بالانتفاع أو أن يشترط في عقد الإجارة عدم مسئوليته عن العيوب أو الخلل الطارئ بعد التعاقد. أي أن مسئوليته تشمل العيوب القديمة (قبل العقد) والحادثة (بعد العقد).

حقوق والتزامات المستأجر:

أ- يحق للمستأجر مطالبة المؤجر بكل ما يمكنه من الانتفاع بالأصل المؤجر.

ب- يجوز للمستأجر التنازل عن العقد إلى مستأجر آخر بموافقة المؤجر. (م ١١).



ت- يجوز للمستأجر إجارة الأصل لغير المالك من الباطن بمثل الأجرة أو بأقل أو أكثر ما لم يكن المؤجر شرط عليه عدم ذلك، أو اشترط موافقته.

ث- يلتزم المستأجر باستخدام الأصل في الأغراض المتفق عليها في حدود الاستعمال المعتاد. (م٧).

ج- لا يجوز للمستأجر إجراء أي تغيير في الأصل المؤجر إلا بموافقة المؤجر كتابياً على ذلك. (م٨).

ح- يتحمل المستأجر المصروفات التشغيلية، ومنها: رخصة النشاط، التأمين على النشاط، والضرائب المتعلقة بالاستخدام، وأعمال النظافة ونحو ذلك، و الصيانة التشغيلية، والأضرار الناتجة عن الاستخدام، والأضرار الناتجة عن تعديه أو تفريطه. (م ٧، ١٣، ١٤)

الركن الثالث: الأصل المؤجر:

١- يشترط في الأصل المؤجر:

أ- أن يكون معلوماً للعاقدين إما بالرؤية أو الوصف المنضبط.

ب- أن يكون مملوكاً للمؤجر عند العقد، وفيه تفصيل:

١) ففي الإجارة المعينة لا يجوز إبرام عقد الإجارة إلا بعد تملك المؤجر للعين المؤجرة.

٢) وفي الإجارة الموصوفة في الذمة يجوز إبرام العقد قبل تملك المؤجر، ولا يشترط فيها تسليم الثمن في العقد. وفي حال تعجيل الأجرة فتكون تحت الحساب حتى يمكن المستأجر من الانتفاع.

ت- أن يكون مما يمكن الانتفاع به مع بقائه، فلا تجوز إجارة الأوراق المالية، ولا الأوراق النقدية، ولا الودائع البنكية، وكذا الأسهم على الصحيح.



٢- يجب على المستأجر تسليم الأصل المؤجر بالحالة المتفق عليها في العقد إلى المؤجر عند إنهاء العقد أو انفساخه أو انقضاء مدته ، ما لم يختر المستأجر تملك الأصل بموجب العقد.

الركن الرابع: المنفعة:

يشترط في المنفعة ما يلي:

١- أن تكون معلومة مبينة عند التعاقد.

٢- أن تكون مباحة؛ فلا تجوز إجارة العقار لمن يستخدمه في نشاط محرم.

٣- يجوز أن تكون المنفعة بالمهايأة الزمانية أو المكانية (Time sharing).

الركن الخامس: الأجرة:

١- شرط الأجرة أن تكون معلومة، ثابتة أو متغيرة، وفي الأجرة المتغيرة يجب أن تكون الأجرة للفترة الأولى محددة بمبلغ معلوم، ويجوز في الفترات التالية اعتماد مؤشر منضبط مرتبط بمعيار معلوم لا مجال فيه للنزاع، لأنه يصبح أجرة الفترة الخاضعة للتحديد، ويوضع له حد أعلى وحد أدنى، ومستند جواز الأجرة المتغيرة المنضبطة أن الله أباح استئجار الظئر بطعامها وكسوتها بقوله: " وعلى المولود له رزقهن وكسوتهن بالمعروف"[1]، فيقاس عليه غيره؛ ولأن الأجرة وإن لم تكن معلومة عند العقد إلا أن لها عرفا يرجع إليه عند التنازع. وهذا ما ذهب إليه فقهاء المالكية والحنابلة.

٢- يجوز تعديل الأجرة عن الفترات المستقبلية باتفاق الطرفين، دون الفترات السابقة.

٣- تجب الأجرة بالعقد وتستحق بالتمكين من استيفاء المنفعة.

٤- يجوز تعجيل الأجرة أو تأخيرها أو تقسيطها ولا تجوز الزيادة فيها بعد استيفاء منفعتها.

---

[1] سورة البقرة، الآية (٢٣٣)

الأول: أن التأمين التجاري قائم على أساس المعاوضة بين شركة التأمين (المؤمن)، وحملة الوثائق (المؤمن لهم) بحيث تلتزم الشركة لهم بالتعويض في مقابل استحقاقها لأقساط التأمين، بينما التأمين التكافلي قائم على أساس التعاون فيما بين حملة الوثائق لتفتيت المخاطر التي قد يتعرضون لها وتقليلها.

والثاني: الأموال في صندوق التأمين التجاري ملك لشركة التأمين، وأي فائض فيها بعد صرف التعويضات يكون لها، بينما الأموال في صندوق التأمين التكافلي من اختصاص المؤمن لهم، وأي فائض فيختص بهم، ويجوز أن يرد إليهم الفائض أو أن يبقى في الصندوق أو أن يحتفظ به كاحتياطي لعمليات التأمين المستقبلية، ويد شركة الإدارة على هذا الفائض يد أمانة لا يد ملك.

والثالث: مصدر الربح للشركة المؤمنة في التأمين التجاري هو من فائض التأمين، فهي تلتزم بالتعويض لتستحق ذلك الفائض، وهنا منشأ الغرر في هذا العقد؛ فإن الفائض غير معلوم؛ فهو مرتبط بمقدار التعويضات التي تدفعها الشركة، بينما الشركة التي تدير التأمين التكافلي ليس لها سوى أجر مقابل إدارتها لعمليات التأمين بالإضافة إلى حصة من الأرباح الناتجة من استثمارها لأموال الصندوق في حال كون الاستثمار عن طريق المضاربة، أو أجرٍ معلومٍ في حال كون الاستثمار بالوكالة. فالعقد لا غرر فيه.

والرابع: في التأمين التجاري تلتزم شركة التأمين بالتعويض ولو من أموالها الخاصة أو بالاقتراض في حال وجود عجز في التعويضات، بينما في التأمين التعاوني لا تلتزم شركة الإدارة بذلك، وإنما يتم التعويض من أموال الصندوق التعاوني وفي حال العجز فلشركة الإدارة أن تأخذ تمويلاً على ذمة الصندوق وليس على ذمتها.

وقد ذهب عامة العلماء المعاصرين إلى تحريم التأمين التجاري وجواز التأمين التعاوني، وقد أخذ بهذا القول معظم هيئات الفتوى الجماعية، كهيئة كبار العلماء بالمملكة، واللجنة الدائمة للإفتاء،

ومجمع الفقه الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي بمكة المكرمة، ومجمع الفقه الإسلامي الدولي، وغيرها؛ لما يشتمل عليه التأمين التجاري من الغرر، بخلاف التأمين التعاوني فإن مبناه على التكافل والتضامن.

ثالثاً– ضمانات المؤجر ومعالجة حالات الإخلال:

١– أخذ الضمانات:

يجوز للمؤجر أخذ الضمانات المشروعة بأنواعها لتوثيق الحصول على الأجرة، أو الضمان في حال التعدي أو التقصير، من رهن أو كفالة أو حوالة على حق أو تعويضات تأمين مشروع عن شخص المستأجر وممتلكاته.



٢– تعجيل الأجرة:

يجوز اشتراط تعجيل الدفعات الإيجارية لفترات مستقبلية في حال تعثر المستأجر في السداد. وهل له أن يشترط حلول كامل الدفعات المؤجلة أم بعضها؟ هناك اتجاهان لأهل العلم:

الأول: أنه يجوز اشتراط حلول كل الدفعات المؤجلة، وهذا ما أخذ به مجمع الفقه.

والثاني: له أن يشترط حلول بعض الدفعات بما يحمل المستأجر على الالتزام بالسداد، لأنه تحميله كل الدفعات المؤجلة فيه إجحاف بحقه، وتحميله لضرر أكثر مما أوقعه على المؤجر. وهذا ما أخذت به بعض الهيئات الشرعية، كهيئة بنك البلاد.

٣– غرامة التأخير مع التخلص منها:

لا يجوز باتفاق العلماء اشتراط زيادة على الأجرة يستحقها المؤجر في حال التأخر في السداد، وذهب بعض العلماء المعاصرين –ومنهم المجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة وعدد من الهيئات الشرعية – إلى جواز أخذ الغرامة من المستأجر المماطل دون المدين المعسر، على أن يتخلص

المؤجر منها في أوجه البر ولا يستفيد منها، وقالوا: إن الربا يتضمن زيادة يأكلها الدائن، وإذا تخلص منها فليس ثم زيادة، ثم إن في أخذها مصلحة بمعاقبة المماطل وحمله على الوفاء بالدين.

والرأي الثاني: تحريم ذلك؛ لأن أثر ذلك على المدين واحد، سواء أكان الدائن أو المؤجر سيتخلص من تلك الزيادة أم لم يكن كذلك. وهذا ما أخذت به الهيئات الشرعية لكل من: بنك البلاد، ومصرف الإنماء، ومصرف الراجحي.

٤- تمديد فترة الإجارة:

إذا حل موعد التمليك وليس لدى المستأجر دفعة التملك، وهي ما يسميها البعض (الدفعة الأخيرة)، فيمكن معالجة هذا الأمر بتمديد فترة الإجارة ولا مانع من أن تقسط هذه الدفعة على تلك الفترات، ولو زادت قيمة تلك الدفعة؛ لأن هذه الزيادة في مقابل الفترة الزائدة، ولأن هذه الدفعة مقابل التمليك وليست أجرة عن آخر فترة فتجوز الزيادة فيها لأن الدين لم ينشأ بعد؛ لكون عقد التمليك لم يبرم بين المؤجر والمستأجر.

٥- فسخ العقد واسترداد الأصل:

للمؤجر اشتراط حق فسخ العقد واسترداد الأصل المؤجر إذا تخلف المستأجر عن دفع الدفعات الإيجارية. (م ٢١). ويجب ألا يستعمل المؤجر هذا الحق إلا بعد مضي فترة تعد كافية للتحقق من استمرار المستأجر في الامتناع عن دفع الأجرة وينبغي ألا تقل عن ثلاثة أشهر، وأن يستنفد المؤجر جميع الإجراءات القانونية المعتادة قبل ممارسة هذا الحق. وقد نص مشروع النظام على أن تحدد اللائحة التنفيذية آلية تنفيذ ذلك بما يحقق العدالة للطرفين؛ لما يترتب على سوء تنفيذ هذا الحق من أضرار بالغة.

٦- اشتراط التعويض في حال الفسخ:

يجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر أن يدفع تعويضاً مالياً محدداً مثل أجرة ثلاثة أشهر مثلاً في حال رغبة المستأجر في فسخ العقد وموافقة المؤجر على ذلك، على أن يراعى في مبلغ التعويض أن يكون بقدر الضرر المتوقع على المؤجر من بقاء الأصل بلا إيجار، ويختلف ذلك بحسب نوع الأصل، ففي العقارات مثلاً جرت العادة أن يكون تعويض الفسخ بما يعادل أجرة ستة أشهر، وفي السيارات بما يعادل أجرة شهر واحد.

المرحلة الثالثة: التمليك:

وهو مشروط بسداد جميع الدفعات الإيجارية المستحقة في ذمة المستأجر. والتمليك إما أن يكون:

- في نهاية مدة الإيجار بعد استيفاء كامل الدفعات الإيجارية.
- أو أثناء مدة الإيجار في حال رغبة المستأجر بتملك العين المؤجرة، ويسمى هذا التملك المبكر.

ولا بأس باتفاق العاقدين على آلية ملزمة لهما لكيفية احتساب المبلغ الذي تنتقل به الملكية، سواء في الحال الأولى أم الثانية.

خيار التملك للمستأجر:

تملك المستأجر للأصل المؤجر له خمس حالات:

أ- إما أن يكون بالوعد الملزم من قبل المؤجر بالهبة

ب- أو بالوعد الملزم من قبل المؤجر بالبيع بثمن رمزي أو بسعر التكلفة، أو بسعر السوق، أو بما يتفق عليه في حينه.

ت- أو بعقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط.

ث- أو بالمواعدة الملزمة للطرفين بالبيع بثمن رمزي أو بسعر التكلفة، أو بسعر السوق، أو بما يتفق عليه في حينه.

ج- أو بعقد بيع معلق على سداد الأقساط.

والحالات من الأولى إلى الثالثة جائزة دون الرابعة والخامسة عند عامة الهيئات الشرعية، ومجمع الفقه الإسلامي الدولي وهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. وفي جميع الحالات السابقة يجب أن يكون التمليك بوثيقة مستقلة عن عقد الإجارة، وأن يبرم عقد التمليك عند تنفيذ الوعد باستثناء الهبة المعلقة على سداد الأقساط.

إلا أن مشروع النظام الجديد نص في المادة الثانية منه على أنه (دون إخلال بأحكام تملك العقار لغير السعوديين؛ يجوز انتقال ملكية الأصول المؤجرة للمستأجر وفقًا لأحكام العقد، إما بشرط يعلق التملك على سداد دفعات العقد، أو سدادها مع مبلغ محدد، أو بوعد بالبيع بثمنٍ رمزي، أو بثمنٍ يتفق عليه في العقد، أو بقيمة الأصل في وقت إبرام عقد البيع، أو بالهبة.

المبحث السابع
صور من الإيجار التمويلي

١- إجارة الموصوف في الذمة:

وهي جائزة، ولا يلزم أن يكون المؤجر مالكاً للأصل عند إبرام عقد الإجارة، وتكون عادة في إيجار الأصول التي لم تكتمل بعد، وهنا يسري عقد الإجارة من حين العقد، ولا تستحق الأجرة إلا بعد تسليم الأصل المأجور. ويجب في هذا العقد أن يكون المؤجر هو الذي يبرم عقد المقاولة لتنفيذ المشروع وليس المستأجر، ويجوز أن يوكل المستأجر في الإشراف على التنفيذ، وفي حال تعجيل الأجرة فإنها تكون تحت الحسب حتى يسلم المشروع.

٢- إجارة العين لمن باعها:

قد يتم الإيجار التمويلي بشراء أصل مملوك للمستأجر ثم يعاد إيجاره عليه مرة أخرى إجارة منتهية بالتمليك. والأظهر أنه إذا كان التمليك بالقيمة السوقية عند التمليك أو بما يتفق عليه العاقدان عند التمليك فتصح، أما إذا كانت بقيمة محددة سلفاً، فينظر:

أ- فإن كانت تتغير صفة العين أو قيمتها بين عقد الإجارة وموعد التمليك فتصح.

ب- أما إذا كانت العين بحالها لا تتغير فلا تصح لأنها من العينة.

٣- العينة الإيجارية:

وهي أن يؤجر المستأجر الأصل المؤجر لمالكها نفسه في مدة الإجارة الأولى لقصد التمويل، مثل أن تقع الإجارة الأولى بمائة ريال حالة، ثم يؤجرها للمؤجر بمائة وعشرة مؤجلة، أو أن تقع الإجارة الأولى بمائة وعشرة مؤجلة ثم تقع الإجارة الثانية بمائة نقداً.



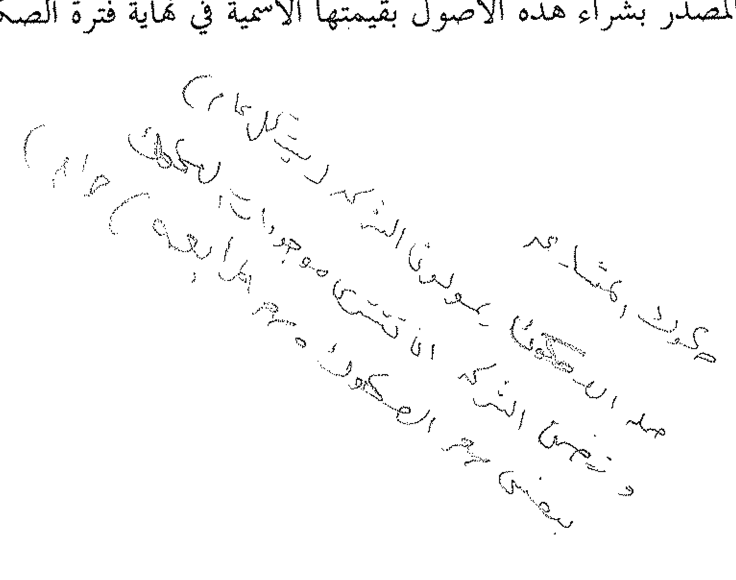
٤- المشاركة المتناقصة مع الإيجار التمويلي:

وفي هذه الصورة تشترك المؤسسة المالية مع العميل في تملك الأصل، ثم تؤجر المؤسسة حصتها على العميل، وهذا يعد من إجارة المشاع، وهو جائز عند عامة الفقهاء، وما يدفعه المستأجر من دفعات إيجارية يتضمن أجرة انتفاعه بنصيب المؤسسة ودفعات يتم بها إطفاء ملكية المؤسسة في الأصل. ويجوز أن يكون الوعد بالتمليك هنا بالقيمة الاسمية أو بالقيمة السوقية، ولا يعد ذلك من ضمان رأس المال في الشركة؛ لأن الشركة هنا شركة ملك وليست شركة عقد.

٥- صكوك الإجارة: والسائد منها نوعان:

أ- أن تستخدم متحصلات الصكوك في شراء أصل أو أصول من المصدر ثم إعادة إيجارها عليه إجارة منتهية بالتمليك.

ب- أن تستخدم متحصلات الصكوك في شراء أصل أو أصول مملوكة للمصدر ومؤجرة للغير، ويلتزم المصدر بشراء هذه الأصول بقيمتها الاسمية في نهاية فترة الصكوك. وهي نظير (بيع الوفاء).



المبحث الثامن

طوارئ الإجارة التمويلية

أولاً- الهلاك الكلي والجزئي للأصل المؤجر:

إذا كان الهلاك بفعل المستأجر فيضمن قيمة الأصل عند الهلاك إذا كان الهلاك كلياً، وإن كان جزئياً فيضمن قيمة ذلك الهلاك، باستثناء ما يغطيه التأمين إن وجد ، وأما إن كان بغير فعله فيختلف الحكم فيما إذا كان الهلاك كلياً أم جزئياً، وذلك على النحو الآتي:

الحال الأولى: الهلاك الكلي: مثل تهدم الدار، وتلف السيارة، ونحو ذلك، ففي هذه الحال ينظر:

أ- إن كانت الإجارة لمعين، فينفسخ العقد، ولا يجوز أن يشترط على المستأجر أداء بقية الدفعات، ويجب أن يرجع في هذه الحال إلى أجرة المثل فيرد إلى المستأجر الفرق بين أجرة المثل والأجرة المحددة في العقد إن كانت أكثر من أجرة المثل، لدفع الضرر عن المستأجر الذي رضي بزيادة الأجرة عن أجرة المثل في مقابلة الوعد له بالتمليك في نهاية مدة الإجارة.

ب- وفي الإجارة الموصوفة في الذمة يلزم المؤجر تقديم أصل بديل بمثل مواصفات الأصل الذي هلك، ويستمر عقد الإجارة لباقي المدة إلا إذا تعذر البديل فينفسخ العقد.

الحال الثانية: الهلاك الجزئي: مثل تسرب المياه في الدار، وتعطل السيارة، ونحو ذلك فهنا ينظر:

أ- إن كانت الإجارة لمعين وكان الهلاك مخلاً بالمنفعة فلا يستحق المؤجر أجرة عن مدة التوقف عن الانتفاع إلا إذا عوضها بالاتفاق مع المستأجر بمثلها عقب انتهاء المدة المبينة في العقد، وإن طالت مدة التوقف بما يؤدي إلى الإضرار بالمستأجر فله حق الفسخ.

ب- وإن كانت الإجارة لموصوف في الذمة، فيجب على المؤجر تقديم بديل عن الأصل الذي تعطلت منفعته، وتستمر الإجارة لباقي المدة إلا إذا تعذر البديل.

ثانياً- توقف المستأجر عن دفع الأجرة:

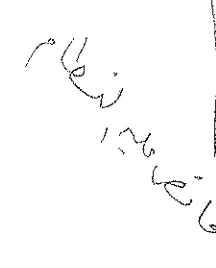
إذا توقف المستأجر عن دفع الأجرة فيعد ذلك إخلالاً منه بالعقد، ويحق للمؤجر فسخ العقد واستعادة الأصل المؤجر؛ لأنه ملكه، ولا يجوز له مطالبة المستأجر بأي دفعات عن الفترة التي تلي استعادته للأصل. وبالنظر إلى التطبيق القضائي في المملكة فهناك عدة اتجاهات لمعالجة هذا الاحتمال:

الأول: الرجوع إلى أجر المثل، كما لو كان فسخ العقد بسبب هلاك الأصل. وهذا ما يأخذ به أكثر القضاة في المملكة، ويختلف القضاة في تسبيب ذلك، فمنهم من يستنج إلى فساد العقد أصلاً وحينئذ يرجع إلى أجر المثل ومنهم من يستند إلى أن العقد الصحيح إلا أن الواجب درء الضرر عن المستأجر في ذلك.

والثاني: إلزام المستأجر بالأجرة المحددة ولو كانت أكثر من أجرة المثل، وهذا ما أخذ به المعيار الشرعي الصادر من هيئة المحاسبة والمراجعة.

ثالثاً- تعذر استيفاء المنفعة:

إذا تعذر استيفاء المنفعة لأسباب نظامية أو كونية أو لغير ذلك فتأخذ حكم الهلاك الكلي.



المبحث التاسع

انتهاء عقد الإجارة التمويلي والفصل في المنازعات

أولاً- انتهاء العقد

ينتهي عقد الإجارة التمويلي بإحدى حالات ثلاث:

الحال الأولى: انتهاء المدة: ويكون ذلك بانتهاء مدة الإجارة.

وقد ينتهي عقد الإجارة:

- بانتقال ملكية الأصل المؤجر للمستأجر عند ممارسة المستأجر خيار التملك.
- أو بعودة الأصل المؤجَر إلى المؤجر.
- أو بتجديد العقد لفترات لاحقة، سواء حصل التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية أم تلقائياً بوضع نص في العقد بالتجديد عند دخول فترة جديدة إذا لم يتم الإشعار برغبة أحد الطرفين في عدم التجديد.
- أو بانتهاء العمر الافتراض للأصل المؤجر.

الحال الثانية: الإنهاء الاختياري: بأن يتفق العاقدان على فسخ عقد الإجارة باختيارهما قبل انقضاء مدته. وقد يترتب على ذلك:

- تملك المستأجر للأصل المؤجر إذا عجل سداد الدفعات الإيجارية.
- تجديد العقد مرة أخرى بصفة أخرى، كأن يتفقا على زيادة مدة الإجارة أو تعديل الأجرة ونحو ذلك، ويجوز للطرفين بعد فسخ الإجارة ثم التعاقد مرة أخرى تعديل أجرة الفترات القادمة التي لم تستوف منفعتها، ولو ترتب على ذلك زيادة في الأجرة على ألا يتخذ ذلك حيلة للزيادة في أجرة الفترات السابقة.

الحال الثالثة: الإنهاء الإجباري:

ويكون ذلك بأحد أمرين:

الأول: الهلاك الكلي للأصل المؤجر، وكذا الهلاك الجزئي الذي يمنع من الانتفاع إذا طالت مدته وتضرر المستأجر، ويلحق بالهلاك الكلي تعذر استيفاء المنفعة. ويرجع في هذه الحال إلى أجرة المثل.

والثاني: إخلال أحد العاقدين بشروط العقد، فيحق للطرف الآخر الفسخ، كأن يمتنع المستأجر عن دفع الأجرة، أو يمتنع المؤجر عن القيام بالصيانة الأساسية اللازمة عليه، وإذا مارس الطرف المتضرر في هذه الحال حقه في فسخ العقد فيستحق المؤجر الأجرة المحددة إلى تاريخ الفسخ، ويلزم المستأجر –في حال إخلال المؤجر– الأجرة المحددة إلى تاريخ الفسخ أيضاً. أما إذا لم يمارس الطرف المتضرر حقه في الفسخ فيبقى العقد على أحكامه.

مسألة: لا ينتهي عقد الإجارة بوفاة أحد العاقدين، ويستثنى من ذلك وفاة المستأجر إذا لم يخلف في تركته ما يفي بالأجرة المستحقة بالعقد.

ثانياً- الفصل في المنازعات والجزاءات:

– جرت العادة في معظم عقود الإيجار التمويلي أن تكون خيارات الفصل في النزاع وفقاً للترتيب الآتي:

الأول: الحل الودي.

والثاني: التحكيم.

والثالث: التحاكم.

وباللجوء إلى الخيار الثالث فإن الفصل في منازعات عقود الإيجار التمويلي من اختصاص المحاكم الشرعية، وإذا لم يسلم المستأجر الأصل المؤجر فللمؤجر تقديم طلب إلى المحكمة المختصة لاستصدار حكم بتسليم الأصل المؤجر، على أن يبت في الطلب خلال مدة أقصاها شهر من تاريخ تقديمه. (م ٢٤، ٢٥).

- نص مشروع النظام على أنه يعاقب بالسجن مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة مالية لا تزيد على ربع قيمة الأصل المؤجر، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من طمس البيانات المثبتة على الأصل المؤجر أو غير معالم الأصل أو أوصافه المقيدة في السجل الخاص بذلك أو باع الأصل المؤجر أو رهنه دون موافقة محررة من المؤجر. (م ٢٦).

المبحث العاشر
صياغة عقد الإيجار التمويلي

١. مكونات العقد:

هذا العقد يعد من العقود المركبة فهو يتألف من جملة من العقود قد يتطلبها كلها أو بعضها، وهي:

١. الوعد بالاستئجار.

٢. عقد الإجارة.

٣. عقد توكيل المستأجر بأعمال الصيانة الأساسية.

٤. عقد توكيل المستأجر بالتأمين.

٥. عقد المقاولة. (بين المؤجر والمقاول في الإجارة الموصوفة في الذمة).

٦. عقد توكيل المستأجر بالإشراف على أعمال المقاولة (في الإجارة الموصوفة في الذمة).

٧. عقد التمليك (البيع أو الهبة).

٢. بنود العقد:

يجب أن يشتمل عقد الإيجار التمويلي على الشروط والأحكام اللازمة لضبط العقد، ومن أبرزها:

١. التعريف بالمصطلحات في العقد؛ لدفع أي لبس في فهم هذه المصطلحات.

٢. توافر شروط الأهلية في العاقدين وتحقق الرضى.

٣. توافر شروط أركان العقد.

٤. حقوق والتزامات المؤجر في العقد.

٥. حقوق والتزامات المستأجر في العقد.

٦. ضمانات المؤجر لتحصيل الدفعات الإيجارية.

٧. ضبط حالات الإخلال ومعالجتها وبيان ما يترتب عليها من آثار.

٨. أحكام الصيانة الأساسية والدورية والتأمين.

٩. أحكام الهلاك الكلي والجزئي.

١٠. حالات الإنهاء المبكر الاختياري للعقد، وما يترتب عليها.

١١. حالات الإنهاء المبكر الإجباري للعقد، وما يترتب عليها.

١٢. انتهاء عقد الإجارة.

١٣. خيارات تملك المستأجر في نهاية المدة.

١٤. الفصل في المنازعات والاختصاص القضائي والتشريع الحاكم للعقد.

٣. أبرز المصطلحات:

في عقد الإيجار التمويلي مصطلحات متعددة لا بد من ضبطها في مقدمة العقد درءً للنزاع، ومن أبرزها:

الصيانة الأساسية: الصيانة التي يتوقف عليها بقاء أصل العين بحسب العرف.

الصيانة التشغيلية (الدورية): الصيانة التي تحتاج إليها العين لاستمرار منفعتها بحسب العرف.

سعر التنفيذ: السعر الذي يتم به انتقال الملكية من المؤجر إلى المستأجر، ويعادل غالباً المتبقي من تكلفة الأصل المؤجر والأجرة المستحقة عن الفترة قبل التملك.

الدفعة الأولى: الدفعة المسلمة في بداية عقد الإجارة.

الدفعة المعجلة: أي دفعة إيجارية سابقة لفترة الإيجار التي تقابلها.

الدفعة المقدمة: تستخدم في الإجارة الموصوفة في الذمة وتعني الدفعات قبل تسلم المستأجر للأصل المؤجر مكتملاً.

الدفعة الأخيرة: الدفعة المستحقة عن آخر فترة في عقد الإيجار.

دفعة التملك: الدفعة التي يسلمها المستأجر مقابل انتقال ملكية الأصل المؤجر له.

الإخلال: عدم التزام العاقد ببنود العقد. وفي مثل عقود الإذعان هذه يفسر الإخلال بعدم التـزام المستأجر ببنود العقد.

الهلاك الكلي: تلف الأصل المؤجر على وجه لا يمكن الانتفاع به ولا إصلاحه.

الهلاك الجزئي: تلف الأصل المؤجر على وجه يمكن معه إصلاحه والانتفاع به.

أجر المثل: أجر المثل للأصل في الإجارة التشغيلية.

٤. دراسة نماذج عقود:

١- حالة عقد إيجار عقار إيجاراً تمويلياً.

٢- حالة عقد إيجار سيارة إيجاراً تمويلياً.

ملحق نماذج العقدين.

والله الموفق،،،

مشروع

نظام الإيجار التمويلي

المادة الأولى:

يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية – أينما وردت في هذا النظام – المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

النظام: نظام الإيجار التمويلي.

اللائحة: اللائحة التنفيذية لهذا النظام.

المؤسسة: مؤسسة النقد العربي السعودي.

المحافظ: محافظ مؤسسة النقد العربي السعودي.

العقد: عقد الإيجار التمويلي.

المؤجر: الشركة المساهمة المرخص لها بمزاولة الإيجار التمويلي.

المستأجر: من يملك منفعة الأصل المؤجر بموجب العقد.

المنتج: من يقوم بإنتاج الأصل المؤجر.

المورد: من يورد الأصل المؤجر.

الأصل المؤجر: هو ما يمكن إيجاره من العقار، والمنقول، والمنافع، والحقوق المعنوية كحقوق الملكية الفكرية.

الصيانة الأساسية: الصيانة التي يتوقف عليها بقاء أصل العين بحسب العرف.

الصيانة التشغيلية: الصيانة التي تحتاج إليها العين لاستمرار منفعتها بحسب العرف.

سجل المؤجرين: السجل الذي تعده المؤسسة وتحفظه ليقيد فيه المؤجرون المرخص لهم بمزاولة الإيجار التمويلي وفقًا لأحكام هذا النظام.

سجل العقود: السجل الذي تقيد فيه عقود الإيجار التمويلي المبرمة في المملكة أو المنفذة فيها، وتقيد فيه عقود البيع المترتبة على الإيجار التمويلي، وأي تعديل لهذه العقود، وذلك وفقًا لأحكام هذا النظام.

الباب الأول

عقد الإيجار التمويلي

المادة الثانية:

١- يعد عقدًا إيجاريًا تمويليًا كلُ عقد يقوم المؤجر فيه بإيجار أصول ثابتة أو منقولة، أو منافع، أو خدمات، أو حقوق معنوية بصفته مالكاً لها، أو لمنفعتها، أو قادرًا على تملكها، أو قادرًا على إقامتها، وذلك إذا كان حصول المؤجر عليها بغرض إيجارها للغير على سبيل الاحتراف، وتبين اللائحة ذلك.

٢- دون إخلال بأحكام تملك العقار لغير السعوديين؛ يجوز انتقال ملكية الأصول المؤجرة للمستأجر وفقًا لأحكام العقد، إما بشرط يعلق التملك على سداد دفعات العقد، أو سدادها مع مبلغ محدد، أو بوعد بالبيع بثمنٍ رمزي، أو بثمنٍ يتفق عليه في العقد، أو بقيمة الأصل في وقت إبرام عقد البيع، أو بالهبة.

المادة الثالثة:

يجب أن يحرر عقد كتابي أو إلكتروني بين المؤجر والمستأجر يتضمن بيانات تتعلق بالعاقدين، والأصل المؤجر، وحالته، والأجرة، وآجال سدادها، ومدة العقد، وشروطه، ويسجل لاحقًا في سجل العقود وفقًا لأحكام هذا النظام، ويلحق بسجله أي تعديل يطرأ عليه.

المادة الرابعة:

يجوز للمستأجر قبل إبرام العقد تحديد أوصاف الأصل المراد استئجاره مع المورد أو المنتج أو المقاول، ويكون المستأجر مسؤولاً عما يترتب على تحديده لأوصاف الأصل.

وإن حددت الأوصاف بناءً على موافقة من المؤجر؛ فلا تكون ملزمة للمؤجر إلا في حدود الموافقة.



المادة الخامسة:

إذا فوض المؤجر المستأجر – كتابة – بتسلم الأصل المؤجر مباشرة من المورد، أو المنتج، أو المقاول وفقًا للشروط والأوصاف المحددة في العقد؛ فيجب أن يكون التسليم بموجب محضر يثبت فيه حالة الأصل المؤجر، ويكون المستأجر مسؤولاً تجاه المؤجر عن أي بيان عن الأصل أثبت في محضر التسلم الموقع. وإن امتنع المورد، أو المنتج، أو المقاول عن توقيع المحضر؛ فللمستأجر رفض تسلمه.

المادة السادسة:

١- يدفع المستأجر دفعات الأجرة المتفق عليها في المواعيد المحددة في العقد ولو لم ينتفع بالأصل المؤجر، إلا إذا كان عدم الانتفاع بسبب المؤجِّر.

٢- يجوز اشتراط تقديم حلول دفعات أجرة مستقبلية، يدفعها المستأجر في حال تأخره في السداد، شريطة ألا تتجاوز عدد الدفعات التي تأخر عن سدادها.

٣- يجوز تعجيل جزء من الأجرة، ويرد المعجَّل من الأجرة إن تعذر تسليم الأصل أو الانتفاع به بسبب لا يعود إلى المستأجر.

المادة السابعة:

١- يلتزم المستأجر باستعمال الأصل في الأغراض المتفق عليها في حدود الاستعمال المعتاد، ويكون مسؤولاً عن القيام بأعمال الصيانة التشغيلية على نفقته وفق الأصول الفنية المتبعة.

أما الصيانة الأساسية فإنها تلزم المؤجر ما لم يتفق الطرفان على التزام المستأجر بها، وتكون حينئذ فيما ينشأ عن استخدام المستأجر للأصل دونما يكون ناشئًا من خلل أو عيب في الأصل المؤجر.

٢- يلتزم المستأجر بإشعار المؤجر (على عنوانه) بما يطرأ على الأصل المؤجر من عوارض تمنع الانتفاع به كليًا أو جزئيًا فور حدوثها، وفق ما تحدده اللائحة.

المادة الثامنة:

لا يجوز للمستأجر إجراء أي تغيير أو تعديل في الأصل المؤجر دون موافقة محررة من المؤجر، تتضمن طبيعة التغيير أو التعديل، ونطاقه، والمسؤول عن كلفته.

المادة التاسعة:

١- لا يتحمل المستأجر تبعة هلاك الأصل المؤجر ما لم يتعد أو يفرط، فإن كان الهلاك بتعدٍّ أو تفريط من المستأجر؛ فيتحمل المستأجر قيمة الأصل عند الهلاك باستثناء ما يغطيه التأمين إن وجد.

٢- يتحمل المؤجر تبعة الهلاك إذا كان بسببه أو بقوة قاهرة.

٣- يتحمل المؤجر التأمين التعاوني على الأصل المؤجر، ولا يجوز اشتراطه على المستأجر.

المادة العاشرة:

يجوز إصدار صكوك قابلة للتداول مقابل الأصول المؤجرة، وفقًا للوائح والقواعد التي تصدرها هيئة السوق المالية.

المادة الحادية عشرة:

يجوز للمستأجر التنازل عن العقد إلى مستأجر آخر بموافقة المؤجر، وتوضح اللائحة أحكام ذلك.

المادة الثانية عشرة:

١- للمؤجر أن يضع على المنقول المؤجر أي بيان لحمايته، بما في ذلك اسمه، ورقم تسجيل العقد في سجل العقود.

٢- للمؤجر - أو من ينيبه -الكشف على الأصل المؤجر؛ للتأكد من استمرار حيازة المستأجر له ولفحص حالته، على ألا يلحق هذا الإجراء الضرر بالمستأجر، وذلك وفقًا للاشتراطات المنصوص عليها في العقد أو ما تحدده اللائحة.

المادة الثالثة عشرة:

١- إذا كان اقتناء محل العقد أو تشغيله أو تسييره يستلزم رخصة؛ فلمستأجره أن يتقدم إلى الجهة المختصة بطلب الحصول على هذه الرخصة، استناداً إلى العقد المسجل وفقًا لأحكام هذا النظام، ويجوز أن تصدر الرخصة باسم المؤجر متضمنة ما يدل على أن الأصل في حيازة المستأجر بموجب العقد، وتبين اللائحة أحكام ذلك.

٢- يتحمل المستأجر جميع الرسوم النظامية للحصول على الرخصة وتجديدها، مالم يتفق على خلاف ذلك.

المادة الرابعة عشرة:

يتحمل المستأجر المسؤولية عن الأضرار الناتجة من استخدامه الأصل المؤجر.

المادة الخامسة عشرة:

إذا باع المؤجر الأصل المؤجر للغير؛ فإن ملكية الأصل تنتقل محملة بالعقد.

المادة السادسة عشرة:

لا يجوز للمستأجر ترتيب حقوق على ملكية الأصل، أو رهنه لطرف ثالث إلا بموافقة محررة من المؤجر.

المادة السابعة عشرة:

إذا كان الأصل المؤجر منقولاً؛ فإنه يحتفظ بهذه الصفة ولو ثَبَت أو أُلحق بعقار.

الباب الثاني

تسجيل عقد الإيجار التمويلي

المادة الثامنة عشرة:

١- مع مراعاة أحكام نظام الشركات؛ تنشأ شركة مساهمة أو أكثر بترخيص من المؤسسة، يكون غرضها تسجيل العقود، وتتولى ما يأتي:

أ - إعداد سجل خاص بالعقود، دون إخلال بما يقضي به نظام التسجيل العيني للعقار.

ب- تسجيل العقود، متضمنة بيانات الأصول المؤجرة، والحقوق المتعلقة بها.



ج- الإفصاح لجهات التمويل المرخصة عن سجلات العقود بموافقة محررة من المؤجر.

٢- تنحصر المشاركة في تأسيس وملكية شركة التسجيل الواردة في الفقرة (١) من هذه المادة في الشركات المرخصة لمزاولة الإيجار التمويلي، وتتولى المؤسسة تنظيم كيفية زيادة رأس مال شركة التسجيل (وذلك بدخول الشركات المرخصة الجديدة في ملكية هذه الشركة)، وكيفية توزيع أرباحها.

٣- تنظم اللائحة إجراءات القيد في السجل في شركة التسجيل وسند الملكية لغير العقار، والبيانات الأخرى التي يتطلبها القيد، وإجراءات التعديل والإلغاء، وحق إطلاع الغير على السجل، ومدة الحفظ، ووحدة بيانات التسجيل، وتبادلها والنفاذ إليها، والمقابل المالي لقاء خدماتها.

المادة التاسعة عشرة:

١- دون إخلال بأحكام تملك العقار؛ تثبت ملكية المؤجر للأصول المؤجرة في مواجهة الغير بتسجيل العقود وفقًا لأحكام هذا النظام ولائحته.

٢- على المؤجر في حال التصكيك اتخاذ إجراءات التأشير على سجل العقود، وذلك وفقًا للقواعد والإجراءات التي تبينها اللائحة.

٣- لا يجوز الاحتجاج في مواجهة الغير بما يطرأ على العقد من تعديل لشروطه أو تغير أطرافه إلا من تاريخ التأشير على سجله بذلك.

المادة العشرون:

مع مراعاة ما ورد في المادة التاسعة من هذا النظام؛ يسلم المستأجر الأصل المؤجَّر - بالحالة المتفق عليها في العقد- إلى المؤجر عند إنهاء العقد أو انفساخه أو انقضاء مدته، ما لم يختر المستأجر تملك الأصل المؤجر بموجب العقد.

المادة الحادية والعشرون:

للمؤجر اشتراط حق فسخ العقد واسترداد الأصل المؤجر إذا تخلف المستأجر عن دفع دفعات مستحقة وفقًا لما تحدده اللائحة، بما يحقق العدالة بين طرفي العقد.

المادة الثانية والعشرون:

١- ينفسخ العقد إذا هلك الأصل المؤجر هلاكًا كليًا.

٢- إذا كان هلاك الأصل المؤجر هلاكًا جزئيًا مخلاً بالمنفعة، ولم يقم المؤجر خلال ميعاد مناسب بإعادة الأصل المؤجر إلى الحال التي كان عليها أو إبداله بأصل مماثل يقبله المستأجر؛ جاز للمستأجر فسخ العقد أو الاتفاق مع المؤجر على استمرار العقد وتعديل الأجرة بما يتناسب مع حال الهلاك الجزئي للأصل، وفي حال استمرار العقد على حاله؛ فلا أجرة على المدة التي استغرقت للإصلاح ما لم يعوضه المؤجر خلال هذه المدة بأصل آخر لا يقل عن الأصل المؤجر.

٣- إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالمأجور دون سبب من المستأجر؛ ينفسخ الإيجار وتسقط الأجرة من وقت المنع.

٤- تحدد اللائحة المعايير المحددة لما يستحقه كل طرف عند فسخ العقد أو انفساخه أثناء مدة الإجارة، بما يحقق العدالة بين الطرفين وفق الأصول الشرعية، مراعىً في ذلك ما استحق من تعويضات تأمينية.

المادة الثالثة والعشرون:

يجوز للمستأجر – في حال إشهار إفلاس المؤجر أو تصفية نشاطه – الاستمرار في تنفيذ العقد وفق شروطه، أو إعادة الأصل بموافقة وكيل التفليسة أو المصفي.

الباب الثالث

الفصل في المنازعات

المادة الرابعة والعشرون:

تتولى المحكمة المختصة النظر في المنازعات، وإيقاع العقوبات الناشئة من تطبيق أحكام هذا النظام ولائحته.

المادة الخامسة والعشرون:

إذا لم يُسلم الأصل المؤجر في الأحوال المنصوص عليها في هذا النظام؛ فللمؤجر تقديم طلب إلى المحكمة المختصة لاستصدار حكم بتسليم الأصل المؤجر، على أن يبت في الطلب خلال مدة أقصاها شهر من تاريخ تقديمه.

المادة السادسة والعشرون:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في نظام آخر؛ يعاقب وفقًا لجسامة المخالفة بغرامة لا تزيد على ربع قيمة الأصل المؤجر، أو بالسجن مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر، أو بالعقوبتين معًا؛ كل من طمس البيانات المثبتة على الأصل المؤجر أو غيَّر معالم الأصل أو أوصافه المقيدة في السجل الخاص بذلك، أو باع الأصل المؤجر، أو رهنه دون موافقة محررة من المؤجر.

الباب الرابع
أحكام ختامية

المادة السابعة والعشرون:

يصدر المحافظ بالاتفاق مع وزير العدل اللائحة التنفيذية لهذا النظام خلال تسعين يومًا من تاريخ صدوره.

المادة الثامنة والعشرون:

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد مرور تسعين يومًا من تاريخ نشره.

والله الموفق.

عقد إجارة سيارة

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وبعد:

فقد أبرم هذا العقد في يوم ../../...- ../../... في مدينة .... بين كل من:

١. .... ويمثلها في التوقيع على هذا العقد المكرم: .... بصفتـه .... وعنوانها: .... ويشار إليها في هذا العقد بالطرف الأول "مؤجراً".

٢. المكرم / المكرمين: .... ويشار إليه في هذا العقد بالطرف الثاني "مستأجراً".

تمهيد:

حيث إن الطرف الأول يملك السيارة الموضحة بياناتها حسب الآتي:

النوع: ..... الموديل: ..... اللون: .... رقم الهيكل: .....

وقد أبدى الطرف الثاني رغبته في استئجار السيارة المذكورة وقبل الطرف الأول ذلك؛ فقد اتفق الطرفان وهما بأهليتهما المعتبرة شرعاً على إبرام هذا العقد بالشروط الآتية:

المادة الأولى: يعد التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

المادة الثانية: آجر الطرفُ الأول الطرفَ الثاني السيارة المبينة في التمهيد مدة .... تبدأ من تاريخ .../.../.... وتنتهي في .../.../.... بأجرة قدرها ..... تستحق شهرياً على النحو الآتي:

الشهر	مقدار الأجرة	الشهر	مقدار الأجرة

وذلك لمسافة ...... كيلو متر في الشهر الواحد، فإن زاد الطرف الثاني في استخدامه السيارة المؤجرة عن تلك المسافة المحددة للشهر الواحد فإن الطرف الأول يستحق مقابل كل كيلو متر زائد أجرة قدرها .....

وقبل الطرف الثاني ذلك قبولاً معتبراً.

وقد حرر الطرف الثاني سنداً لأمر الطرف الأول بجميع الأجرة، على أنه ليس للطرف الأول استخدام ذلك السند إلا فيما استحق دفعه من الأجرة على الطرف الثاني.

المادة الثالثة: التزم الطرف الثاني بأن يدفع للطرف الأول على حساب الإجارة ما يأتي:

أ- دفعة مقدمة من الأجرة مقدارها .... ريال (فقط ..... ريال سعودي لا غير) تسدد عند التوقيع على هذا العقد.

ب- دفعات شهرية متتابعة، وقدرها الإجمالي ..... ريال سعودي (فقط .... ريال سعودي)، موزعة على عدد ..... دفعة، تسدد وفقاً للآتي:

- مقدار الدفعة الأولى .... ريال تسدد في تاريخ ../../......، وباقي الدفعات تكون مبالغها على النحو الآتي:

الدفعات	مبلغ كل دفعة

ج- دفعة أخيرة مقدارها ...... ريال (فقط ..... ريال سعودي لا غير) تسدد في تاريخ ../../........

وما يدفعه الطرف الثاني من مبالغ زائدة - إن وجدت - عن الأجرة الشهرية الموضحة في المادة الثانية من هذا العقد في يد الطرف الأول يكون ضماناً لتعدي الطرف الثاني أو تفريطه؛ يُـردُّ إلى الطرف الثاني عند انتهاء هذا العقد أو إنهائه إذا تمت إعادة السيارة المؤجرة إلى الطرف الأول

سليمة وصالحة وخالية من العيب أو الضرر، وخالية كذلك من أي التزامات أو استحقاقات على الطرف الثاني.

ويستثمر مبلغ الضمان لصالح الطرف الثاني متى طلب ذلك كتابة.

المادة الرابعة: أقر الطرف الثاني بأنه تسلم العين المؤجرة بعد أن عاينها المعاينة التامة النافية للجهالة، ووجدها بجميع تجهيزاتها ومحتوياتها سليمة وصالحة، وأقر بأنه أصبح مسئولاً عن المحافظة عليها من تاريخ تسلمه الفعلي لها، وقد التزم الطرف الثاني بالمحافظة على العين المؤجرة طيلة فترة الإيجار.

المادة الخامسة: أقر الطرف الثاني بأنه استأجر العين المذكورة لاستعمالها في ....، وتعهد بعدم استعمالها في أي غرض آخر، كما تعهد بعدم تأجيرها أو التنازل عن منفعتها لغيره أو رهنها إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية من الطرف الأول.

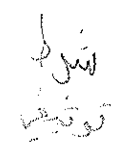
المادة السادسة: التزم الطرف الثاني بضمان ما يقع على العين المؤجرة بسبب تعديه أو تفريطه سواء أدى ذلك إلى تلف العين المؤجرة جزئياً أم كلياً.

المادة السابعة: يتحمل الطرف الثاني جميع أعمال الصيانة التشغيلية (العادية) للعين المؤجرة طيلة فترة الإيجار ويتحمل تكاليفها ومصاريفها، دون الصيانة الأساسية (وهي التي يتوقف عليها استمرار منفعة العين المؤجرة) فيتحمل مصاريفها وتكاليفها الطرف الأول وحده، ويكون ذلك وفق ما بينه الملحق رقم (١) (مراكز الصيانة المعتمدة وجدول الصيانة الدورية "الأساسية والتشغيلية"، ومواعيدها).

المادة الثامنة: أقر الطرف الثاني بأن تركيبه لأي قطع غيار مقلدة (أي غير أصلية) يعني تحمله وحده كل ما ينتج عن ذلك، وعلى سبيل المثال: لو أدى تركيب تلك القطعة المقلدة إلى تلف

جزئي أو كلي للسيارة المؤجرة أو لمحركها أو أدى تركيب تلك القطعة إلى تقليل عمر السيارة المؤجرة مقارنة بمثيلاتها من السيارات.

المادة التاسعة: التزم الطرف الثاني بمراجعة مركز الصيانة الذي حدده الطرف الأول؛ وذلك لإجراء الصيانة الأساسية الدورية للسيارة حسب المدد الدورية المبينة في الملحق رقم (١) (مراكز الصيانة المعتمدة، وجدول الصيانة الدورية "الأساسية والتشغيلية"، ومواعيدها)، ولا يتحمل الطرف الثاني أي مصاريف أو تكاليف مقابل إجراء الصيانة الأساسية للسيارة المؤجرة في تلك المراكز المعتمدة.



وفي حال إخلال الطرف الثاني بمراجعة مركز الصيانة المعتمد لإجراء الصيانة الأساسية الدورية فإنه يُعدُّ مفرطاً ويتحمل جميع ما ينتج عن ذلك مثل أن يؤدي عدم إجراء الصيانة المذكورة إلى تأخر معالجة ما يؤدي إلى التلف الجزئي أو الكلي للسيارة المؤجرة.

المادة العاشرة:

١- التزم الطرف الثاني بإصلاح كل ما يقع على السيارة المؤجرة من حوادث أو أعطال متى ما كان ذلك ناتجاً عنه وبسبب تعديه أو تفريطه، كما التزم الطرف الثاني بأن يكون الإصلاح المذكور متقيداً بالضوابط والمعايير المعتمدة والمعروفة لدى مراكز صيانة السيارات بعيداً عن أساليب الغش والخداع، والتزم الطرف الثاني كذلك بالاستمرار في دفع الأجرة المبينة في هذا العقد مدة إصلاح السيارة - في هذه الحال - مهما طالت تلك المدة.

٢- إذا كان العطل أو الحادث ناتجاً بغير سبب من الطرف الثاني وأدى ذلك إلى توقف انتفاع الطرف الثاني بالسيارة المؤجرة فإن على الطرف الثاني تبليغ الطرف الأول بذلك العطل أو الحادث فوراً بصفة كتابية، وفي هذه الحال فإنه:

أ- **إذا كان توقف استيفاء** المنفعة توقفاً كلياً (الانقطاع الكامل للمنفعة) بحيث لا يمكن للطرف الثاني الانتفاع بالسيارة المؤجرة نفسها في الغرض الذي تم استئجارها له فإن هذا العقد يُعدُّ مفسوخاً ويلتزم الطرفان - بناء على ذلك - بتسوية ما يترتب على ذلك الفسخ من مبالغ بحسب ما ورد في المادة الثانية في هذا العقد، ويكون تاريخ فسخ العقد في هذه الحال هو تاريخ وقوع الحادث أو العطل الذي أدى إلى الانقطاع الكلي لمنفعة السيارة المؤجرة.

ويُعدّ من قبيل الانقطاع الكامل للمنفعة انقطاعُ منفعة السيارة المؤجرة لمدة تزيد عن شهر واحد من تاريخ وقوع الحادث أو العطل المذكور.

ب- إذا كان توقف استيفاء المنفعة توقفاً جزئياً (الانقطاع الجزئي للمنفعة) بحيث لا يزيد انقطاع استيفاء المنفعة من قبل الطرف الثاني عن مدة شهر واحد من تاريخ وقوع الحادث أو العطل الذي أدى إلى الانقطاع الجزئي للمنفعة فإن الطرف الثاني يكون مخيراً بين فسخ العقد وتسويته وفق ما ورد في المادة الثانية في هذا العقد، وبين الاستمرار في عقد الإجارة هذا على أن يُسقط الطرف الأول عنه من الأجرة المبينة في المادة الثانية بقدر مدة انقطاع منفعة العين المؤجرة التي لن تزيد بأي حال من الأحوال عن شهر واحد.

ولأغراض محاسبية فقد وافق الطرف الثاني على استمرار استقطاع الأجرة منه في هذه الحال وحساب ما يُسقط عنه من أجرة نتيجة الحادث أو العطل المذكور في الفقرة (٢) من هذه المادة عند استقطاع القسط الأخير في نهاية مدة العقد بحيث يعيد الطرف الأول جميع المبالغ التي دفعها الطرف الثاني عن مدة الانقطاع المذكورة إذا تم إنهاء العقد وفق المادة الثانية من هذا العقد.

المادة الحادية عشرة: التزم الطرف الأول بالتأمين على السيارة المؤجرة تأميناً مشروعاً.

المادة الثانية عشرة: من غير إخلال بما ورد في الفقرة (٢) من المادة العاشرة التزم الطرف الثاني برد العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد أو إنهائه لأي سبب من الأسباب بالحال التي كانت عليها عند تسلمها سوى ما ينتج عن الاستعمال العادي، والتزم الطرف الثاني بإزالة جميع ما أضافه أو أحدثه وإعادة العين إلى حالها التي تسلمها عليها، ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك في حينه.

المادة الثالثة عشرة: يتحمل الطرف الأول رسوم تجديد الاستمارة ورسوم الفحص الدوري وأي رسوم أخرى تتعلق بملكية السيارة المؤجرة، كما يلتزم الطرف الأول بالقيام بجميع الإجراءات اللازمة لتجديد الاستمارة، ويجوز له أن يوكل الطرف الثاني للقيام بهذه الإجراءات إذا قبل الطرف الثاني بذلك، وقد التزم الطرف الثاني بعمل جميع الإجراءات اللازمة للفحص الدوري، ولابد من إحضار ورقة اجتياز الفحص للسيارة قبل نهاية استمارة السيارة بخمسة عشر يوماً على الأقل؛ مع تحمل الطرف الثاني لأي غرامات أو رسوم تفرض من الجهات المختصة نتيجة تعديه أو تفريطه.

المادة الرابعة عشرة: لا يحق للطرف الثاني التنازل عن أي حقوق قد تثبت للطرف الأول بشأن السيارة محل العقد نتيجة للحوادث المرورية ونحوها.

المادة الخامسة عشرة:

١- لا يعد إبرام هذا العقد تفويضاً بقيادة السيارة بل لابد من حصول الطرف الثاني على تفويض ساري المفعول من الطرف الأول بقيادة السيارة، وعلى الطرف الثاني تجديد هذا التفويض كلما انتهت مدته، ويتحمل الطرف الثاني وحده أي أضرار تلحق به أو بالمفوض بقيادة السيارة أو بالغير نتيجة مخالفة ذلك وقيادة السيارة بعد انتهاء مدة التفويض.

٢- إذا رغب الطرف الثاني في السفر بالسيارة إلى أي دولة غير دول مجلس التعاون الخليجي فإنه يدفع - حينئذٍ - للطرف الأول رسوماً مقابل إصدار تفويض له بقيادة

تقييد

السيارة قدرها .... ريال عن كل سنة أو عن أي جزء منها، وإذا وجدت أي رسوم حكومية أخرى فإن الطرف الثاني يتحملها وحده.

المادة السادسة عشرة: التزم الطرف الثاني بالتقيد التام بتعليمات وأنظمة المرور مثل حمل رخصة المرور ووثيقة التأمين ساريتي المفعول، وكذلك التقيد بالأنظمة والتعليمات الحكومية الأخرى، ويتحمل الطرف الثاني وحده أي مخالفات أو غرامات مرورية أو غيرها قد تسجل عليه أو على السيارة المؤجرة بسبب من قبله أثناء مدة هذا العقد.

المادة السابعة عشرة:

١. للطرف الأول أن يتخذ من الإجراءات الشرعية والنظامية ما يحفظ حقوقه قبل الطرف الثاني في حال تأخره عن الوفاء بأي دفعة في موعد استحقاقها، ويتحمل الطرف الثاني في هذه الحال جميع التكاليف والمصروفات التي تكبدها الطرف الأول لتحصيل أي من حقوقه على الطرف الثاني بموجب هذا العقد، كما يتحمل الطرف الثاني أجرة السيارة محل العقد مدة بقائها في يده.

٢. للطرف الأول إذا تأخر الطرف الثاني عن سداد أي دفعة من دفعات الأجرة أن يستوفي مستحقاته من الضمانات المقدمة من الطرف الثاني أو أن يقوم بالخصم من أي حساب يخص الطرف الثاني لدى الطرف الأول، فإن لم يتمكن من ذلك أو لم تكن هذه الضمانات كافية فللطرف الأول أن يفسخ العقد في المدة المتبقية منه، وتتم تسوية الأجرة حسب ما ورد في المادة الثانية في هذا العقد.

٣. للطرف الأول في حال عدم التزام الطرف الثاني بالوفاء بأي دفعة من دفعات الأجرة في موعد استحقاقها أن يفسخ هذا العقد بصورة فورية، وأن يستعيد العين المؤجرة من الطرف الثاني، ولا يحق للطرف الثاني في هذه الحال منازعة الطرف الأول في ذلك أو منعه من استعادة تلك العين، وحينئذ تتم تسوية الأجرة حسب ما ورد في المادة الثانية في هذا العقد.



٤. وافق الطرف الثاني على احتفاظ الطرف الأول بنسخ احتياطية من مفاتيح السيارة المؤجرة، وقد التزم الطرف الأول بألا يستخدم تلك المفاتيح أو يجعلها في يد الغير إلا في حالات فسخ العقد بسبب إخلال الطرف الثاني بالتزاماته بموجب هذا العقد ومنها التأخر في سداد دفعات الأجرة، وقد وافق الطرف الثاني على أن للطرف الأول أو من ينوب عنه الحق في استعادة السيارة المؤجرة بقيادتها أو نقلها إلى مستودعات الطرف الأول وفقاً للإجراءات النظامية المعتمدة من الجهات الرسمية، وعليه فإن الطرف الأول يخلي مسؤوليته عند استخدام حقه في استعادة السيارة المؤجرة ما لم يتعد الطرف الأول أو يفرط.

المادة الثامنة عشرة: ينتهي العقد بانتهاء مدته المحددة في المادة الثانية، وبانتهائه يلتزم الطرف الثاني بتسليم السيارة محل العقد وفقاً لما ورد في المادة الثانية عشرة، وبسداد جميع ما تبقى من الأجرة بموجب المادة الثانية، وكذا سداد تكاليف إصلاح أي أضرار أو تلفيات وجدت بالسيارة عند التسليم.

المادة التاسعة عشرة: في حال وفاة الطرف الثاني تثبت جميع الالتزامات المترتبة عليه بموجب هذا العقد حتى وفاته وتستوفى من تركته، ويُفسخ العقد في هذه الحال إلا إن رغب الورثة استمراره وتوثيقه بضمانات أخرى يوافق الطرف الأول على كفايتها.

المادة العشرون: وكّل الطرف الثاني بموجب هذا العقد - وحتى وفائه بجميع التزاماته - الطرف الأول وكالة مطلقة غير قابلة للعزل أو الإلغاء في تسلم أي حقوق أو أموال تكون مستحقة له لدى الطرف الأول أو لدى الغير أو أي جهة سواء كانت رسمية أم غير رسمية، وذلك دون قيد أو شرط حتى يستوفي الطرف الأول جميع حقوقه التي تستحق على الطرف الثاني.

المادة الحادية والعشرون: أقر الطرف الثاني بخلو ذمته من أي ديون أو حقوق للغير تعوق تنفيذ التزاماته تجاه الطرف الأول المترتبة عليه بموجب هذا العقد، كما التزم بعدم الارتباط بأي

التزامات مالية لاحقة مباشرة أو غير مباشرة قد تعيق تنفيذ هذا العقد أو تسبب تعثراً في سداد الأجرة المستحقة بموجبه.

المادة الثانية العشرون: يحق للطرف الأول أن يقوم تلقائياً بخصم قيمة حقوقه المترتبة على هذا العقد كلها أو بعضها من أي حسابات أو أموال أو ودائع لديه تخص الطرف الثاني وذلك دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أي إجراء كما لا تقبل أي معارضة منه في شأن إجراء هذا الخصم أياً كان سببها.

المادة الثالثة والعشرون: للطرف الأول أن يستوفي الحقوق ويمارس الصلاحيات الثابتة له بموجب هذا العقد بنفسه أو بمن يراه ولا يلزم الحصول على موافقة الطرف الثاني أو رضاه.

المادة الرابعة والعشرون: لا يعد عدم قيام الطرف الأول في أي وقت بممارسة أي من الحقوق المكفولة له بموجب هذا العقد تنازلاً من جانبه عن ممارسة ذلك الحق أو أي حق آخر في أي وقت بعد ذلك.

المادة الخامسة والعشرون: كل خلاف ينشأ بين الطرفين حول تنفيذ هذا العقد أو تفسيره و لم يمكن حله بالطرق الودية فيما بينهما يكون الفصل فيه من قبل الجهة القضائية المختصة في المملكة العربية السعودية، وكل ما لم يرد به نص في هذا العقد فإنه يخضع للأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية بما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية.

المادة السادسة والعشرون: يكون العنوان النظامي لكل طرف من أطراف هذا العقد هو العنوان المبين والمنصوص عليه في هذا العقد، ويتم إرسال جميع المكاتبات والإنذارات والإبلاغات المتعلقة بهذا العقد إلى كل طرف على ذلك العنوان، ولا يعتد بأي تغيير لعنوان أي من الطرفين إلا بإبلاغ كتابي يرسله إلى الطرف الآخر بالبريد المسجل متضمناً العنوان البديل وإلا صحت جميع المكاتبات والإبلاغات على العنوان القديم.

المادة السابعة والعشرون: حرر هذا العقد من نسختين متطابقتين موقعتين من طرفيه، وتسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها.

وبالله التوفيق.

عن الطرف الأول	**الطرف الثاني**
....	....

الشهود

الشاهد الأول	**الشاهد الثاني**
....	....